Manitoba Residential
Tenancies Commission

Annual Report
2003

Manitoba

104-07611/

MINISTER OF
FINANCE

Legislative Building
Winnipeg, Manitoba, CANADA
R3C 0V8

The Honourable John Harvard, P.C., O.M.
Lieutenant Governor of Manitoba

May It Please Your Honour:

I have the privilege of presenting for the information of your Honour, the Residential Tenancies Commission Annual Report on the administration of *The Residential Tenancies Act* for the year ending December 31, 2003.

Respectfully submitted,

Greg Selinger

Manitoba

Finance

Residential Tenancies Commission
211-254 Edmonton Street
Winnipeg MB R3C 3Y4
CANADA

PH: (204)945-2028
FAX: (204)945-5453

Toll Free: 1-800-782-8403

Honourable Greg Selinger
Minister of Finance
Room 103, Legislative Building
Winnipeg, Manitoba
R3C OV8

Dear Sir:

I have the honour of submitting the Residential Tenancies Commission Annual Report on the administration of *The Residential Tenancies Act* for the year ending December 31, 2003.

Respectfully submitted,

A. L. Kussin
Chief Commissioner
Residential Tenancies Commission

TABLE OF CONTENTS

		PAGE
INTRODUCTION		*1*
APPEAL ACTIVITY SUMMARY: PARTS 1-8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT		*3*
APPEAL ACTIVITY SUMMARY: PART 9 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT		*9*
SIGNIFICANT DECISIONS		*16*
STATISTICAL SUMMARIES FOR MANITOBA		
TABLE 1:	*PARTS 1-8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*	*4*
TABLE 2:	*PART 9 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*	*10*
TABLE 3:	*APPEAL HEARINGS*	*14*
TABLE 4:	*APPLICATIONS FOR LEAVE TO APPEAL*	*15*
TABLE 5:	*APPEALS – LIFE LEASES STATISTICAL SUMMARY*	*15*

INTRODUCTION

The Residential Tenancies Commission is a quasi-judicial, specialist tribunal that hears appeals from decisions and orders of the Director of the Residential Tenancies Branch under *The Residential Tenancies Act.*

The Commission consists of:

1. The Chief Commissioner – a full-time position; located in Winnipeg;

2. Deputy Commissioners – 12 part-time positions; may exercise the powers and perform the duties of the Chief Commissioner; appointed for a two-year term; the deputy commissioners are from Winnipeg, Morden, Brandon and Thompson;

3. Panel members – approximately 36 panel members – approximately half the panel member represent the views of landlords, the others represent the views of tenants; panel members are from Winnipeg, The Pas, Thompson and Brandon.

The Commission may conduct hearings orally, in person or by telephone, or in writing or partly orally and partly in writing. Hearings outside of Winnipeg are held at the nearest judicial district.

Hearings are before a panel of three: one landlord representative, one tenant representative and a neutral commissioner, either the Chief Commissioner or one of the deputies. The neutral commissioner chairs all hearings and also casts the deciding vote if there is a tie.

Commission decisions are appealable to the Court of Appeal, but only on a question of jurisdiction or law. A Court of Appeal judge must grant leave or permission to appeal.

The Residential Tenancies Act requires the Chief Commissioner to submit a report on the administration of the *Act* to the Minister within six months after the end of each fiscal year. The reporting period for this report is the 2003 calendar year. Figures for the 2002 calendar year have also been provided for purposes of comparison and completeness. The figures for 2002 may vary slightly from the previous year's report. These variances are due to updates and revisions made to the data as files were processed and more complete information became available. The statistics are broken down by activity, i.e. security deposits, repairs, utilities. The statistics also show the number of appeals the Residential Tenancies Commission received on orders issued by each of the Residential Tenancies Branch offices, i.e. Winnipeg, Brandon or Thompson.

APPEAL ACTIVITY SUMMARY

PARTS 1 – 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

Parts 1 – 8 of *The Residential Tenancies Act* deal with all residential landlord and tenant matters, except for rent regulation. Table 1 provides a statistical summary of the activities of the Residential Tenancies Commission under Parts 1 – 8 of the legislation. The Commission received 344 appeals during 2003 under Parts 1 – 8 of *The Residential Tenancies Act*. The majority of these appeals, i.e. 163, related to decisions on security deposit claims. The Commission received 94 appeals on order of possession decisions and 47 appeals on decisions about disputes over the failure of landlords and tenants to meet their obligations under the *Act*. The remaining 40 appeals were related to various other issues such as orders to repair, non-payment of utilities, notices of termination, and disputes over the terms of a tenancy agreement.

The Commission processed 327 cases before year-end. The Commission confirmed or upheld the Residential Tenancies Branch's decisions in 150 instances. The Commission varied 106 of the Branch's decisions. These variations sometimes occurred because the Commission received information from the parties at the appeal hearing that the Branch did not have before issuing its decision. The Commission rescinded 23 decisions of the Branch. Another 48 appeals were either rejected by the Commission or withdrawn by the appellant. Most rejections are caused by late appeals or appeals without a filing fee. Withdrawals are usually due to either: (1) the affected parties being able to reach a settlement; or (2) the appellant changing his or her mind and no longer wishing to continue with the appeal. There were four motions to extend time to appeal in process at the end of the year. There were eight appeals pending at the end of 2003.

In 2003, there were 25 applications to the Court of Appeal for leave to appeal. The Court of Appeal denied leave on 19 applications. One application was adjourned sine die and one was settled. Four applications for leave to appeal were still pending at the end of 2003.

TABLE 1

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2002 – DECEMBER 31, 2002 (Files)	JANUARY 1, 2003 – DECEMBER 31, 2003 (Files)
SECURITY DEPOSIT		
Carried forward from previous year	38	42
Appeals Received		
Winnipeg	185	139
Brandon	8	16
Thompson	7	8
TOTAL	238	205
Decision Confirmed	71	65
Decision Varied	100	70
Decision Rescinded	3	12
Appeal Withdrawn/Rejected	15	16
Motion to Extend Time Denied	2	-
Appeal Pending	5	4
Motion to Extend Time in Process	-	2
ACTIVE	42	36
REPAIRS		
Carried forward from previous year	3	2
Appeals Received		
Winnipeg	8	7
Brandon	1	-
Thompson	-	1
TOTAL	12	10
Decision Confirmed	8	4
Decision Varied	2	2
Decision Rescinded	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	-	2
ACTIVE	2	2

TABLE 1

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2002 – DECEMBER 31, 2002 (Files)	JANUARY 1, 2003 – DECEMBER 31, 2003 (Files)
UTILITIES		
Carried forward from previous year	1	1
Appeals Received		
Winnipeg	13	25
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	14	26
Decision Confirmed	10	4
Decision Varied	1	-
Decision Rescinded	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	2	19
Motion to Extend Time in Process	-	1
ACTIVE	1	2
TENANCY AGREEMENTS		
Carried forward from previous year	1	1
Appeals Received		
Winnipeg	2	1
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	3	2
Decision Confirmed	-	-
Decision Varied	-	1
Decision Rescinded	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	1	1
Appeal Pending	1	-
ACTIVE	1	0

TABLE 1

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2002 – DECEMBER 31, 2002 (Files)	JANUARY 1, 2003 – DECEMBER 31, 2003 (Files)
NOTICE		
Carried forward from previous year	2	1
Appeals Received		
Winnipeg	7	6
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	9	7
Decision Confirmed	3	1
Decision Varied	2	1
Decision Rescinded	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	3	2
ACTIVE	1	3
ORDERS OF POSSESSION		
Carried forward from previous year	26	29
Appeals Received		
Winnipeg	108	90
Brandon	5	3
Thompson	3	1
TOTAL	142	123
Decision Confirmed	57	67
Decision Varied	31	13
Decision Rescinded	11	8
Appeal Withdrawn/Rejected	14	5
Motion to Extend Time Denied	-	-
Motion to Extend Time in Process	-	1
Appeal Pending	-	3
ACTIVE	29	26

TABLE 1

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2002– DECEMBER 31, 2002 (Files)	JANUARY 1, 2003 – DECEMBER 31, 2003 (Files)
FAILURE OF LANDLORD/TENANT TO MEET OBLIGATIONS*		
Carried forward from previous year	17	9
Appeals Received		
Winnipeg	33	37
Brandon	3	5
Thompson	2	5
TOTAL	55	56
Decision Confirmed	18	9
Decision Varied	21	19
Decision Rescinded	2	3
Appeal Withdrawn/Rejected	5	3
Appeal Pending	-	1
ACTIVE	9	21
OTHER DISPUTES **		
Carried forward from previous year	-	-
Appeals Received		
Winnipeg	1	-
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	1	-
Decision Confirmed	1	-
Decision Varied	-	-
Decision Rescinded	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	-	-
ACTIVE	-	-

* Includes disputes over locks and doors, privacy, seizure of tenant's property, non-payment of rent, disturbance, withholding of services, unauthorized charges or fees.

** Includes disputes over assignment and subletting, mobile homes, abandonment of premises and entitlement to collect rent.

TABLE 1

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2002 – DECEMBER 31, 2002 (Files)	JANUARY 1, 2003 – DECEMBER 31, 2003 (Files)
TOTAL APPEALS		
Carried forward from previous year	88	85
Appeals Received		
Winnipeg	357	305
Brandon	17	24
Thompson	12	15
TOTAL	474	429
Decision Confirmed	168	150
Decision Varied	157	106
Decision Rescinded	16	23
Appeal Withdrawn/Rejected	40	48
Motion to Extend Time Denied	2	-
Appeal Pending	6	8
Motion to Extend Time in Process	-	4
ACTIVE	85	90

APPEAL ACTIVITY SUMMARY

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

In 2003, the Commission received appeals for 107 buildings affecting 1,001 rental units on orders the Residential Tenancies Branch issued under Part 9 of *The Residential Tenancies Act*. Orders issued on applications for rent increase above the guideline accounted for 655 rental units in 83 buildings.

The Commission processed appeals on orders for 71 buildings affecting 519 rental units in the 2003 calendar year. The Commission upheld orders on 89 units in 20 buildings and varied orders on 195 units in 20 buildings. These variations sometimes occurred because the Commission received information at the appeal hearing that the Branch did not have before issuing its decision. Appeals in 30 other buildings affecting 231 units were either rejected by the Commission or withdrawn by the appellant. Most rejections are caused by late appeals. At year-end, there was one motion to extend time in progress.

There is no appeal to the Court of Appeal on rent regulation matters.

TABLE 2

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2002 – DECEMBER 31, 2002		JANUARY 1, 2003 – DECEMBER 31, 2003	
	BLDGS.	UNITS	BLDGS.	UNITS
APPLICATION FOR RENT INCREASES ABOVE GUIDELINE				
Carried forward from previous year	74	832	27	185
Appeals Received				
Winnipeg	132	1,201	82	567
Brandon	4	5	1	88
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	210	2,038	110	840
Decision Confirmed	43	454	14	16
Decision Varied	24	646	18	145
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	115	751	24	130
Motion to Extend Time Denied	-	-	1	4
Motion to Extend Time in Process	1	2	1	1
Appeal Pending	-	-	-	-
ACTIVE	24	154	52	494
TENANT OBJECTIONS TO GUIDELINE OR LESS				
Carried forward from previous year	1	234	2	66
Appeals Received				
Winnipeg	2	66	5	8
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	3	300	7	74
Decision Confirmed	-	-	2	2
Decision Varied	1	234	1	4
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	-	-	2	53
Motion to Extend Time Denied	-	-	-	-
Motion to Extend Time in Process	-	-	-	-
Appeal Pending	-	-	-	-
ACTIVE	2	66	2	15

TABLE 2

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2002 – DECEMBER 31, 2002		JANUARY 1, 2003 – DECEMBER 31, 2003	
	BLDGS.	UNITS	BLDGS.	UNITS
COMPLIANCE				
Carried forward from previous year	5	5	1	1
Appeals Received				
Winnipeg	6	165	9	103
Brandon	2	2	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	13	172	10	104
Decision Confirmed	7	166	3	11
Decision Varied	4	4	-	-
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	1	1	-	-
Motion to Extend Time Denied	-	-	-	-
Motion to Extend Time in Process	-	-	-	-
Appeal Pending	-	-	-	-
ACTIVE	1	1	7	93
APPLICATION – WITHDRAWAL OF SERVICE				
Carried forward from previous year	3	48	1	8
Appeals Received				
Winnipeg	2	9	1	1
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	5	57	2	9
Decision Confirmed	3	48	-	-
Decision Varied	-	-	-	-
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	1	1	1	8
Motion to Extend Time Denied	-	-	-	-
Motion to Extend Time in Process	-	-	-	-
Appeal Pending	-	-	-	-
ACTIVE	1	8	1	1

TABLE 2

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2002 – DECEMBER 31, 2002		JANUARY 1, 2003 – DECEMBER 31, 2003	
	BLDGS.	UNITS	BLDGS.	UNITS
APPLICATION – REHABILITATION				
Carried forward from previous year	-	-	-	-
Appeals Received				
Winnipeg	2	67	8	233
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	2	67	8	233
Decision Confirmed	1	12	1	10
Decision Varied	1	55	1	46
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	-	-	3	40
Motion to Extend Time Denied	-	-	-	-
Motion to Extend Time in Process	-	-	-	-
Appeal Pending	-	-	-	-
ACTIVE	-	-	3	137
APPLICATION – LAUNDRY INCREASES				
Carried forward from previous year	2	4	1	1
Appeals Received				
Winnipeg	-	-	-	-
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	2	4	1	1
Decision Confirmed	1	3	-	-
Decision Varied	-	-	-	-
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	-	-	-	-
Motion to Extend Time Denied	-	-	-	-
Motion to Extend Time in Process	-	-	-	-
Appeal Pending	-	-	-	-
ACTIVE	1	1	1	1

TABLE 2

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2002 – DECEMBER 31, 2002		JANUARY 1, 2003 – DECEMBER 31, 2003	
	BLDGS.	UNITS	BLDGS.	UNITS
TENANT REQUESTED IMPROVEMENTS				
Carried forward from previous year	-	-	-	-
Appeals Received				
Winnipeg	-	-	1	1
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	-	-	1	1
Decision Confirmed	-	-	-	-
Decision Varied	-	-	-	-
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	-	-	-	-
Motion to Extend Time Denied	-	-	-	-
Motion to Extend Time in Process	-	-	-	-
Appeal Pending	-	-	-	-
ACTIVE	-	-	1	1
TOTAL APPEALS				
Carried forward from previous year	85	1,123	32	261
Appeals Received				
Winnipeg	144	1,058	106	913
Brandon	6	7	1	88
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	235	2,638	139	1,262
Decision Confirmed	55	683	20	89
Decision Varied	30	939	20	195
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	117	753	30	231
Motion to Extend Time Denied	-	-	1	4
Motion to Extend Time in Process	1	2	1	1
Appeal Pending	-	-	-	-
ACTIVE	32	261	67	742

TABLE 3

APPEAL HEARINGS

RESIDENTIAL TENANCIES COMMISSION

	JANUARY 1, 2002 – DECEMBER 31, 2002	JANUARY 1, 2003 – DECEMBER 31, 2003
Winnipeg	384	335
Beausejour	4	-
Brandon	17	14
Carman	-	-
Dauphin	1	1
Flin Flon	3	1
Killarney	-	-
Morden	-	3
Neepawa	-	-
Portage la Prairie	5	5
Russell	-	-
Selkirk	6	3
Steinbach	-	2
The Pas	2	-
Thompson	4	12
Virden	1	-
TOTAL	427	368

TABLE 4

APPLICATIONS FOR LEAVE TO APPEAL

	January 1, 2002 – December 31, 2002	January 1, 2003– December 31, 2003
Granted	-	-
Denied	9	19
Withdrawn	2	-
Granted by consent of all parties	-	-
Pending	8	4
Reserved	-	-
Settled	1	1
Adjourned Sine Die	-	1
TOTAL	20	25

TABLE 5

APPEALS – LIFE LEASES STATISTICAL SUMMARY

	January 1, 2002 – December 31, 2002 (Files)	January 1, 2003 – December 31, 2003 (Files)
Carried forward from previous year	1	-
Received	1	2
Processed	2	2
Pending	-	-

SIGNIFICANT DECISIONS

I. Significant Decisions

A landlord applied for approval of a rehabilitation scheme. The Residential Tenancies Branch approved the landlord's scheme, with certain conditions, and exempted the residential complex from Part 9 of *The Residential Tenancies Act* for a period of five years. A significant number of the tenants of the complex appealed the decision to the Residential Tenancies Commission.

The landlord's representative provided details of the work being done in the complex along with information on the cost of the rehabilitation. In response to the landlord's information, the tenants agreed that the landlord was doing the work in the complex, although at a slower pace than was originally anticipated. However, the tenants contended that the nature of the work the landlord was doing did not fall within the scope of a rehabilitation scheme.

The landlord's representative argued that the Commission must approve the rehabilitation scheme and uphold the exemption period set by the Branch since the landlord had met the requirements of Section 12 of the Residential Rent Regulation. The representative said the landlord had made significant upgrades to the complex, making the rental units much more attractive to prospective tenants. The improvements also increased the life expectancy and quality of the residential complex.

The tenants argued that the landlord's application was simply deferred maintenance disguised as a rehabilitation scheme. They argued that the Commission should not approve the scheme.

The Commission reviewed the *Act* and the regulation, which state that a rehabilitation scheme must:

a) provide for major improvements in accordance with rehabilitation standards established by the director and pertaining to one of more of the following:
   - structure
   - electrical wiring

- plumbing
- heating
- installation of insulation and related measures to improve thermal efficiency; and

b) provide for improvements that will substantially increase the life expectancy and the quality of the residential complex and the rental units in the residential complex.

The Commission partly accepted the tenants' position and determined that, although the landlord was making significant changes to the complex, not all of the work being done fell within the scope of the legislation. The panel reviewed the list of the proposed work and found that some of the listed items did not qualify as major improvements as prescribed in the legislation. The panel identified the items that did meet the legislative criteria and therefore could be considered when determining the length of the exemption period from rent regulation. The Commission then re-calculated the amount that the landlord had spent per rental unit.

The Commission upheld the Branch's decision on the approval of the rehabilitation scheme. However, based on the reduction in the amount of allowed expenditures per rental unit, the Commission reduced the exemption period from rent regulation from five years to three years.

2. Significant Decisions

A landlord applied for an Order of Possession after terminating a tenancy for disturbances and impairment of safety by the tenant. The Branch determined that the landlord's notice of termination was valid and granted the landlord an Order of Possession. The tenant appealed the Branch's decision to the Residential Tenancies Commission.

The Commission scheduled a hearing for October 20, 2003 to consider the tenant's appeal. The tenant attended the hearing with a representative from the Canadian Mental Health Association. On behalf of the tenant, the representative asked that the Commission grant the tenant an adjournment so he could retain counsel. The representative said the tenant had been having difficulty retaining counsel and explained the situation. After hearing the explanation, the Commission was satisfied the tenant's failure to be ready for the hearing was beyond his control. The landlord argued that they were concerned for the safety of other tenants and staff if the hearing did not proceed. However, the Commission did not find the landlord's submissions to be compelling. The Commission determined that to force the tenant to proceed unprepared and without counsel would be unfair. The Commission granted an adjournment to October 28.

On October 28, the tenant's counsel attended the hearing and requested another adjournment. Counsel said he had just been retained by the tenant. He said, after meeting with the tenant, he felt that the tenant was not in a position to instruct counsel or represent himself. Counsel said he needed to have the tenant assessed before he could agree to set a hearing date. The landlord again opposed the adjournment citing risk to other tenants and staff if the hearing did not proceed. Again, the Commission did not find the landlord's submission compelling. The Commission felt that the request for an adjournment was reasonable given the concern about the tenant's ability to instruct counsel. The Commission scheduled a new hearing for November 10. However, the Commission advised that it would not allow any further requests for adjournment.

On November 10, the tenant's counsel attended the hearing along with the tenant's brother. Counsel said the tenant was ill and could not attend the hearing. He said the tenant had appointed his brother to be his personal representative for the hearing. Counsel advised the Commission that the tenant intended to have his brother testify for and on behalf of him. Counsel said the brother would be asking to testify not only about the facts and matters within the scope of his own knowledge, but would also state that those same facts were within the knowledge of the tenant.

Counsel for the landlord objected to the request on the basis that the brother's evidence would not be properly admissible to the extent that his evidence would be the tenant's evidence. If the brother were allowed to testify as requested, the landlord would be prevented from cross-examining the tenant.

The Commission determined that it would be unfair and prejudicial to the landlord to cut off the landlord's right to cross-examine the tenant by allowing a third party to voice the tenant's own evidence. The Commission offered the tenant's counsel an opportunity for the tenant to participate in the hearing by conference call. The tenant's counsel declined this opportunity. He suggested the tenant could, at a later date, make written statements to the Commission in support of his position. The Commission said it could not consider statements provided after the hearing. The Commission said it was the parties' responsibility to ensure their cases were ready for presentation on the day of the hearing.

The tenant's counsel then requested an adjournment to a later date because of the tenant's serious illness. Counsel for the landlord objected to the request, stating that the tenant's counsel had been advised that there would be no further adjournments.

The tenant's counsel did not provide any information to substantiate the tenant's inability to attend the hearing because of illness. The Commission determined that it would not allow a further adjournment of the matter since the tenant had not established that he had a valid reason for an adjournment. The Commission decided to proceed with the hearing, at which point, the tenant's counsel said he was going to leave and

refused to take part in the proceedings. The Commission cautioned the tenant's counsel that they would proceed in his absence and that he would be forfeiting his client's right to present witnesses, cross-examination and argument.

The Commission proceeded with the hearing and upheld the Branch's decision and granted the landlord an Order of Possession.

The tenant appealed the Commission's decision to the Court of Appeal. An appeal may be taken only on a question of jurisdiction or law and only with leave obtained from a judge of the Court of Appeal.

The Court of Appeal heard the tenant's application for leave to appeal and dismissed it. The Court of Appeal judge provided written reasons for the dismissal. He stated that the Commission had provided clear and comprehensive reasons for its decision and that those reasons were exemplary.

The Court of Appeal judge said the tenant based his application for leave to appeal on four grounds. One ground was lack of jurisdiction. The judge said there was no evidenciary or legal foundation for this argument and leave to appeal could not be granted on this ground.

The Court of Appeal judge indicated that the other grounds for appeal dealt with complaints about how the Commission exercised its discretion during the hearing process. The judge stated that these grounds did not raise any question of law or jurisdiction. The judge stated that the Commission was "master of its own proceedings" and could proceed as it saw fit, as long as it observed the rules of natural justice.

The Court of Appeal judge determined that there was no real issue of natural justice in this case since the complaints were about how the Commission exercised its discretion on procedural issues. As there was no question of law and no real question of jurisdiction, the application for leave to appeal was dismissed.

3. Significant Decisions

A landlord applied to the Residential Tenancies Branch for an Order of Possession for non-payment of rent and also claimed compensation for the outstanding rent. The Branch denied the landlord's application and did not award the landlord any compensation on the basis that the landlord had failed to establish the existence of a valid tenancy agreement. The landlord appealed the Branch's order to the Residential Tenancies Commission.

Before considering the landlord's application for the Order of Possession, the Commission said it first needed to determine if there was a valid tenancy agreement. The Commission stated it only had jurisdiction to adjudicate disputes arising from valid tenancy agreements.

The Commission said there were few facts agreed upon at the hearing. The Commission viewed the following as facts:

- the tenants owned a home and fell behind on their mortgage payments;
- the financial institution holding the tenants' mortgage began foreclosure proceedings;
- the landlord contacted the tenants about their financial difficulties and offered to assist them;
- the landlord presented several forms to the tenants for signature; the tenants signed some of the documents and received copies of some of the forms they signed;
- the landlord subsequently registered a Form of Transfer at the appropriate Land Titles Office; the registration put the home in the name of the landlord.

At the hearing, the landlord said that his documents "spoke for themselves". He said the tenants signed a Transfer of Land, an Offer to Purchase, an option agreement and a written tenancy agreement. The landlord said the tenants were in default of the option agreement they had signed and were also in arrears of rent under their tenancy agreement. He said he terminated the tenancy agreement for non-payment of rent.

The tenants said they believed the landlord was arranging a loan to help them "stave off" the mortgage foreclosure. They said they did not realize they were transferring ownership of their home to the landlord. The tenants said they would never have the signed the Transfer of Land form if the landlord had explained the significance of the document. The tenants said they did not have an opportunity to review the documents they signed. They pointed out that the person who supposedly witnessed their signatures on the Transfer of Land was not actually present when they signed the document. The tenants also mentioned that there were inconsistencies in the amounts shown on the Offer to Purchase and the Transfer of Land.

The tenants said they did not receive a copy of the tenancy agreement until they attended the Branch hearing. Their counsel also mentioned that, at the time the parties signed the tenancy agreement, the landlord was not the registered owner of the property.

The Commission said the information they received during the hearing caused them to doubt the existence of a binding tenancy agreement. The Commission said it was up to the landlord to prove, on a balance of probabilities, that there was an agreement and that the landlord had not done so.

The Commission determined that there was no valid tenancy agreement. For this reason, they said they had no jurisdiction to determine the matter of the landlord's application for an Order of Possession or the landlord's claim for compensation.

The landlord appealed the Commission's decision to the Court of Appeal. However, the landlord did not attend the initial Court of Appeal hearing so his application for leave to appeal was dismissed.

Commission de la location à usage d'habitation du Manitoba

Rapport annuel 2003

Manitoba

MINISTER OF
FINANCE

Legislative Building
Winnipeg, Manitoba, CANADA
R3C 0V8

Son Honneur l'honourable John Harvard, C.P., O.M.
Lieutenant-gouverneur du Manitoba

Monsieur le Lieutenant-gouverneur,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Commission de la location à usage d'habitation portant sur l'application de la *Loi sur la location à usage d'habitation* pour l'exercice terminé le 31 décembre 2003.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Lieutenant-gouverneur, l'assurance de mes sentiments les plus distingués.

Greg Selinger

Manitoba

Finances

Commission de la location à usage d'habitation
254, rue Edmonton, bureau 211
Winnipeg (Manitoba)
R3C 3Y4
Canada

Téléphone : (204) 945-2028
Télécopieur : (204)945-5453

Numéro sans frais: 1-800-782-8403

Monsieur Greg Selinger
Ministre des Finances
Palais législatif, bureau 103
Winnipeg (Manitoba)
R3C OV8

Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Commission de la location à usage d'habitation portant sur l'application de la *Loi sur la location à usage d'habitation* pour l'exercice terminé le 31 décembre 2003.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance des mes sentiments les plus distingués.

A. L. Kussin
Commissaire en chef
Commission de la location à usage d'habitation

TABLE DES MATIÈRES

		PAGE
Introduction		*1*
Résumé des activités d'appel : parties 1 à 8 de la Loi sur la location à usage d'habitation		*3*
Résumé des activités d'appel : partie 9 de la Loi sur la location à usage d'habitation		*9*
Décisions importantes		*16*

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

Tableau n° 1 :	*Parties 1 à 8 de la Loi sur la location à usage d'habitation*	*4*
Tableau n° 2 :	*Partie 9 de la Loi sur la location à usage d'habitation*	*10*
Tableau n° 3 :	*Audiences d'appel*	*14*
Tableau n° 4 :	*Demandes d'autorisation d'appel*	*15*
Tableau n° 5 :	*Appels – Résumé statistique concernant les baux viagers*	*15*

INTRODUCTION

La Commission de la location à usage d'habitation est un tribunal quasi-judiciaire spécialisé chargé d'entendre les appels des décisions et des ordres que rend le directeur de la Direction de la location à usage d'habitation en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation.*

La Commission est composée des personnes suivantes :

1. le commissaire en chef, qui occupe un poste à temps plein et se trouve à Winnipeg;

2. les commissaires en chef adjoints, soit 12 postes à temps partiel, qui peuvent exercer les pouvoirs et les fonctions du commissaire en chef, ont un mandat de deux ans et proviennent de Winnipeg, Morden, Brandon et Thompson;

3. les membres des comités, soit 36 personnes, dont la moitié représentent la position du locateur et les autres la position du locataire, et qui proviennent de Winnipeg, The Pas, Thompson et Brandon.

La Commission peut tenir des audiences oralement (en personne ou par téléphone) ou par écrit, ou encore en partie oralement et en partie par écrit. Les audiences à l'extérieur de Winnipeg ont lieu dans le district judiciaire le plus proche.

Les audiences de la Commission se tiennent devant un comité formé de trois membres : un représentant du locateur, un représentant du locataire et un commissaire neutre, soit le commissaire en chef ou un des commissaires adjoints. Les audiences sont présidées par le commissaire neutre dont la voix est prépondérante en cas d'égalité.

Les décisions de la Commission peuvent être interjetées en appel devant la Cour d'appel, mais seulement sur une question de compétence ou de droit. L'autorisation à interjeter appel ou la permission d'en appeler doit être accordée par la Cour d'appel.

La *Loi sur la location à usage d'habitation* exige du commissaire en chef qu'il soumette au ministre un rapport sur l'administration de la *Loi* six mois après la fin de chaque année. La période visée par le présent rapport est l'année civile 2003. Des chiffres correspondant à l'année civile 2002 sont également fournis à des fins de comparaison et d'exhaustivité. Les chiffres correspondant à l'année civile 2002 peuvent légèrement différer de ceux qu'affiche le rapport de l'année précédente. Ces variations sont dues aux mises à jour et modifications apportées aux données lors du traitement des dossiers et après obtention de renseignements plus complets. Les statistiques sont fractionnées par activité (dépôts de garantie, réparations. services publics). Les statistiques font état aussi du nombre d'appels reçus par la Commission à usage d'habitation au sujet d'ordres émis par chacun des trois bureaux de la Commission, à savoir Winnipeg, Brandon et Thompson.

RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS D'APPEL

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

Les parties 1 à 8 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* statuent sur l'ensemble des questions afférentes au locateur et au locataire d'habitation, exception faite du contrôle du loyer. Le tableau n° 1 présente un résumé statistique des activités exercées par la Commission de la location à usage d'habitation en vertu des parties 1 à 8 de cette loi. En 2003, la Commission a entendu 344 appels en vertu des parties 1 à 8 de la *Loi sur la location à usage d'habitation.* La majorité de ces appels, soit 163, avaient trait à une décision relative à une réclamation de dépôt de garantie. La Commission a aussi entendu 94 appels liés à un ordre de reprise de possession et 47 appels liés à des décisions concernant des litiges causés par l'omission, de la part des locateurs ou des locataires, de respecter leurs obligations en vertu de la *Loi.* Les 40 autres appels portaient sur diverses questions telles que des ordres de réparation, le paiement des services publics, des avis de résiliation et des litiges au sujet des conditions d'une convention de location.

La Commission a rendu 327 décisions avant la fin de l'année. La Commission a confirmé ou maintenu les décisions rendues par la Direction de la location à usage d'habitation dans 150 cas. Elle a modifié 106 décisions de la Direction. Ces modifications parfois ont lieu quand des parties soumettent, au cours de l'audience d'appel, des renseignements que la Direction ne possédait pas au moment de rendre sa décision. La Commission a annulé 23 décisions rendues par la Direction et 48 appels ont été soit rejetés par la Commission, soit retirés par la partie appelante. La plupart des rejets sont attribuables à des appels tardifs ou à des appels sans droit de dépôt. Les retraits sont généralement imputables aux raisons suivantes : (1) les parties intéressées sont parvenues à un règlement; ou (2) la partie appelante a changé d'avis et ne désirait plus faire appel. Quatre appels de demande de prorogation étaient en instance à la fin de l'année. Huit appels étaient toujours en instance à la fin de 2003.

En 2003, 25 décisions ont fait l'objet d'un appel à la Cour d'appel. La Cour d'appel a rejeté 19 demandes. Une demande a été ajournée sine die et une autre a été réglée. Quatre demandes d'autorisation d'interjeter appel étaient toujours en instance de jugement à la fin de l'année 2003.

TABLEAU N° 1

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2002 (Dossiers)	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2003 (Dossiers)
DÉPÔTS DE GARANTIE		
Reports de l'année précédente	38	42
Appels entendus		
Winnipeg	185	139
Brandon	8	16
Thompson	7	8
TOTAL	238	205
Décisions confirmées	71	65
Décisions modifiées	100	70
Décisions annulées	3	12
Appels retirés ou rejetés	15	16
Demandes de prorogation refusées	2	-
Appels en instance	5	4
Demandes de prorogation en instance	-	2
DOSSIERS ACTIFS	42	36
RÉPARATIONS		
Reports de l'année précédente	3	2
Appels entendus		
Winnipeg	8	7
Brandon	1	-
Thompson	-	1
TOTAL	12	10
Décisions confirmées	8	4
Décisions modifiées	2	2
Décisions annulées	-	-
Appels retirés ou rejetés	-	2
DOSSIERS ACTIFS	2	2

TABLEAU N° 1

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2002 (Dossiers)	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2003 (Dossiers)
SERVICES PUBLICS		
Reports de l'année précédente	1	1
Appels entendus		
Winnipeg	13	25
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	14	26
Décisions confirmées	10	4
Décisions modifiées	1	-
Décisions annulées	-	-
Appels retirés ou rejetés	2	19
Demandes de prorogation en instance	-	1
DOSSIERS ACTIFS	1	2
CONVENTIONS DE LOCATION		
Reports de l'année précédente	1	1
Appels entendus		
Winnipeg	2	1
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	3	2
Décisions confirmées	-	-
Décisions modifiées	-	1
Décisions annulées	-	-
Appels retirés ou rejetés	1	1
Appels en instance	1	-
DOSSIERS ACTIFS	1	0

TABLEAU N° 1

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2002 (Dossiers)	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2003 (Dossiers)
AVIS		
Reports de l'année précédente	2	1
Appels entendus		
Winnipeg	7	6
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	9	7
Décisions confirmées	3	1
Décisions modifiées	2	1
Décisions annulées	-	-
Appels retirés ou rejetés	3	2
DOSSIERS ACTIFS	1	3
ORDRES DE REPRISE DE POSSESSION		
Reports de l'année précédente	26	29
Appels entendus		
Winnipeg	108	90
Brandon	5	3
Thompson	3	1
TOTAL	142	123
Décisions confirmées	57	67
Décisions modifiées	31	13
Décisions annulées	11	8
Appels retirés ou rejetés	14	5
Demandes de prorogation refusées	-	-
Demandes de prorogation en instance	-	1
Appels en instance	-	3
DOSSIERS ACTIFS	29	26

TABLEAU N° 1

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2002 (Dossiers)	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2003 (Dossiers)
REFUS DE REMPLIR SES OBLIGATIONS *		
Reports de l'année précédente	17	9
Appels entendus		
Winnipeg	33	37
Brandon	3	5
Thompson	2	5
TOTAL	55	56
Décisions confirmées	18	9
Décisions modifiées	21	19
Décisions annulées	2	3
Appels retirés ou rejetés	5	3
Appels en instance	-	1
DOSSIERS ACTIFS	9	21
AUTRES LITIGES **		
Reports de l'année précédente	-	-
Appels entendus		
Winnipeg	1	-
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	1	-
Décisions confirmées	1	-
Décisions modifiées	-	-
Décisions annulées	-	-
Appels retirés ou rejetés	-	-
DOSSIERS ACTIFS	-	-

* Litiges concernant les portes et serrures, le respect de la vie privée, la saisie des biens du locataire, le non-paiement du loyer, le tapage, le refus d'offrir des services et les frais non autorisés.

** Litiges concernant la cession et la sous-location, les maisons mobiles, l'abandon du logement et le droit d'encaisse des loyers.

TABLEAU N° 1

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2002 (Dossiers)	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2003 (Dossiers)
NOMBRE TOTAL D'APPELS		
Reports de l'année précédente	88	85
Appels entendus		
Winnipeg	357	305
Brandon	17	24
Thompson	12	15
TOTAL	474	429
Décisions confirmées	168	150
Décisions modifiées	157	106
Décisions annulées	16	23
Appels retirés ou rejetés	40	48
Demandes de prorogation refusées	2	-
Appels en instance	6	8
Demandes de prorogation en instance	-	4
DOSSIERS ACTIFS	85	90

RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS D'APPEL

PARTIE 9 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

En 2003, la Commission a entendu des appels touchant 1 001 unités locatives réparties dans 107 immeubles relativement à des ordres de la Direction de la location à usage d'habitation émis en vertu de la partie 9 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Les ordres rendus au sujet de demandes d'augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice touchaient 655 unités locatives réparties dans 83 immeubles.

Au cours de l'année civile 2003, la Commission a examiné les appels liés à des ordres touchant 519 unités locatives réparties dans 71 immeubles. La Commission a confirmé les décisions ayant trait à 89 unités locatives réparties dans 20 immeubles et modifié les décisions ayant trait à 195 unités locatives réparties dans 20 immeubles. Ces modifications ont parfois lieu quand des parties soumettent, au cours de l'audience d'appel, des renseignements que la Direction ne possédait pas au moment de rendre sa décision. Des appels concernant 231 unités locatives réparties dans 30 immeubles ont été soit rejetés par la Commission, soit retirés par la partie appelante. La plupart des rejets étaient imputables à des appels tardifs. À la fin de l'année, il y avait une demande de prorogation du délai en instance.

Aucun appel relatif au contrôle du loyer n'a été déposé à la Cour d'appel.

TABLEAU N° 2

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIE 9 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2002		DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2003	
	IMMEUBLES	UNITÉS	IMMEUBLES	UNITÉS
DEMANDES D'AUGMENTATION SUPÉRIEURES À LA LIGNE DIRECTRICE				
Reports de l'année précédente	74	832	27	185
Appels entendus				
Winnipeg	132	1 201	82	567
Brandon	4	5	1	88
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	210	2 038	110	840
Décisions confirmées	43	454	14	66
Décisions modifiées	24	646	18	145
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	115	751	24	130
Demandes de prorogation refusées	-	-	1	4
Demandes de prorogation en instance	1	2	1	1
Appels en instance	-	-	-	-
DOSSIERS ACTIFS	27	185	52	494
OBJECTIONS À DES AUGMENTATIONS ÉGALES OU INFÉRIEURES À LA LIGNE DIRECTRICE				
Reports de l'année précédente	1	234	2	66
Appels entendus				
Winnipeg	2	66	5	8
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	3	300	7	74
Décisions confirmées	-	-	2	2
Décisions modifiées	1	234	1	4
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	-	-	2	53
Demandes de prorogation refusées	-	-	-	-
Demandes de prorogation en instance	-	-	-	-
Appels en instance	-	-	-	-
DOSSIERS ACTIFS	2	66	2	15

TABLEAU N° 2

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIE 9 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2002		DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2003	
	IMMEUBLES	UNITÉS	IMMEUBLES	UNITÉS
CAS DE CONFORMITÉ				
Reports de l'année précédente	5	5	1	1
Appels entendus				
Winnipeg	6	165	9	103
Brandon	2	2	-	-
Thompson	—	—	—	—
TOTAL	13	172	10	104
Décisions confirmées	7	166	3	11
Décisions modifiées	4	4	-	-
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	1	1	-	-
Demandes de prorogation refusées	-	-	-	-
Demandes de prorogation en instance	-	-	-	-
Appels en instance	—	—	—	—
DOSSIERS ACTIFS	1	1	7	93
DEMANDES – INTERRUPTION DE SERVICE				
Reports de l'année précédente	3	48	1	8
Appels entendus				
Winnipeg	2	9	1	1
Brandon	-	-	-	-
Thompson	—	—	—	—
TOTAL	5	57	2	9
Décisions confirmées	3	48	-	-
Décisions modifiées	-	-	-	-
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	1	1	1	8
Demandes de prorogation refusées	-	-	-	-
Demandes de prorogation en instance	-	-	-	-
Appels en instance	—	—	—	—
DOSSIERS ACTIFS	1	8	1	1

TABLEAU N° 2

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIE 9 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2002		DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2003	
	IMMEUBLES	UNITÉS	IMMEUBLES	UNITÉS
DEMANDES – PROJETS DE RÉFECTION				
Reports de l'année précédente	-	-	-	-
Appels entendus				
Winnipeg	2	67	8	233
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	2	67	8	233
Décisions confirmées	1	12	1	10
Décisions modifiées	1	55	1	46
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	-	-	3	40
Demandes de prorogation refusées	-	-	-	-
Demandes de prorogation en instance	-	-	-	-
Appels en instance	-	-	-	-
DOSSIERS ACTIFS	-	-	3	137
DEMANDES – HAUSSE DES FRAIS DE BUANDERIE				
Reports de l'année précédente	2	4	1	1
Appels entendus				
Winnipeg	-	-	-	-
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	2	4	1	1
Décisions confirmées	1	3	-	-
Décisions modifiées	-	-	-	-
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	-	-	-	-
Demandes de prorogation refusées	-	-	-	-
Demandes de prorogation en instance	-	-	-	-
Appels en instance	-	-	-	-
DOSSIERS ACTIFS	1	1	1	1

TABLEAU N° 2

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIE 9 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2002		DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2003	
	IMMEUBLES	UNITÉS	IMMEUBLES	UNITÉS
DEMANDES D'AMÉLIORATION REQUISES PAR LES LOCATAIRES				
Reports de l'année précédente	-	-	-	-
Appels entendus				
Winnipeg	-	-	1	1
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	-	-	1	1
Décisions confirmées	-	-	-	-
Décisions modifiées	-	-	-	-
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	-	-	-	-
Demandes de prorogation refusées	-	-	-	-
Demandes de prorogation en instance	-	-	-	-
Appels en instance	-	-	-	-
DOSSIERS ACTIFS	-	-	1	1
NOMBRE TOTAL D'APPELS				
Reports de l'année précédente	85	1 123	32	261
Appels entendus				
Winnipeg	144	1 508	106	913
Brandon	6	7	1	88
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	235	2 638	139	1 262
Décisions confirmées	55	683	20	89
Décisions modifiées	30	939	20	195
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	117	753	30	231
Demandes de prorogation refusées	-	-	1	4
Demandes de prorogation en instance	1	2	1	1
Appels en instance	-	-	-	-
DOSSIERS ACTIFS	32	261	67	742

TABLEAU N° 3

AUDIENCES D'APPEL

COMMISSION DE LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2002	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2003
Winnipeg	384	335
Beauséjour	4	-
Brandon	17	14
Carman	-	-
Dauphin	1	1
Flin Flon	3	1
Killarney	-	-
Morden	-	3
Neepawa	-	-
Portage la Prairie	5	5
Russell	-	-
Selkirk	6	3
Steinbach	-	2
The Pas	2	-
Thompson	4	12
Virden	1	-
TOTAL	427	368

TABLEAU N° 4

DEMANDES D'AUTORISATION D'APPEL

	Du 1er janvier au 31 décembre 2002	Du 1er janvier au 31 décembre 2003
Accordées	-	-
Refusées	9	19
Retirées	2	-
Accordées après consentement de toutes les parties	-	-
En instance	8	4
En délibéré	-	-
Réglées	1	1
Ajournées sine die	-	1
TOTAL	20	25

TABLEAU N° 5

APPELS – RÉSUMÉ STATISTIQUE CONCERNANT LES BAUX VIAGERS

	Du 1er janvier au 31 décembre 2002 (Dossiers)	Du 1er janvier au 31 décembre 2003 (Dossiers)
Reports de l'année précédente	1	-
Dossiers reçus	1	2
Dossiers traités	2	2
Dossiers en suspens	-	-

DÉCISIONS IMPORTANTES

I. Décisions importantes

Un locateur avait présenté une demande d'approbation d'un projet de réfection. La Direction de la location à usage d'habitation avait approuvé le projet du locateur sous certaines conditions et soustrait l'ensemble résidentiel concerné à l'application de la partie 9 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* pendant cinq ans. Un nombre important de locataires de l'ensemble résidentiel en avait appelé de cette décision auprès de la Commission de la location à usage d'habitation.

Le représentant du locateur a fourni les détails des travaux effectués et des coûts de la réfection de l'ensemble résidentiel. À la lumière des renseignements fournis, les locataires convenaient que le locateur avait effectué des travaux, mais à un rythme plus lent que ce qui était initialement prévu. Cependant, les locataires soutenaient que la nature de ces travaux n'entrait pas dans la définition d'un projet de réfection.

Le représentant du locateur soutenait que la Commission devait approuver le projet et maintenir la période d'exemption établie par la Direction, puisque le locateur avait respecté les exigences stipulées dans l'article 12 du *Règlement sur le contrôle du loyer des locaux d'habitation*. Le représentant disait que le locateur avait apporté des améliorations sensibles à l'ensemble résidentiel, rendant ainsi les unités locatives beaucoup plus attrayantes pour des locataires éventuels. Les améliorations avaient aussi augmenté la durée de vie et la qualité de l'ensemble résidentiel.

Les locataires soutenaient que la demande du locateur ne se rapportait qu'à des travaux d'entretien retardés qualifiés de projet de réfection. Ils trouvaient que la Commission ne devait pas donner son aval au projet.

La Commission a examiné la *Loi* ainsi que le *Règlement*, qui stipule qu'un projet de réfection doit prévoir :

a) des améliorations majeures conformes aux normes de réfection établies par le directeur relativement à un ou plusieurs des éléments suivants :
   - la charpente,

- le câblage électrique,
- a plomberie,
- le chauffage,
- la pose d'isolant et la prise d'autres mesures connexes visant à améliorer l'efficacité thermique;

b) des améliorations qui accroîtront de façon considérable la durée et la qualité de l'ensemble résidentiel et des unités locatives qu'il comprend.

La Commission a accepté en partie la position des locataires et établi que même si le locateur apportait des changements majeurs à l'ensemble résidentiel, les travaux effectués n'entraient pas tous dans le domaine d'application de la législation. Le comité a examiné la liste des travaux proposés et établi que certains des éléments mentionnés ne constituaient pas des améliorations majeures comme la législation le prescrit. Le comité trouvait toutefois que d'autres éléments répondaient aux critères législatifs et pouvaient ainsi être pris en compte au moment de déterminer la durée de la période d'exemption prévue en vertu du *Règlement*. La Commission a donc calculé de nouveau le montant que le locateur avait dépensé par unité locative.

La Commission a ainsi maintenu la décision de la Direction d'approuver le projet de réfection. Cependant, en tenant compte de la réduction du montant des dépenses admises par unité locative, elle a réduit la période d'exemption prévue en vertu du *Règlement* de cinq à trois ans.

2. Décisions importantes

Un locateur avait demandé un ordre de reprise de possession après avoir mis fin à une convention de location pour cause de tapage et de nuisance à la sécurité par un locataire. La Direction avait déterminé que l'avis de résiliation était valide et accordé un ordre de reprise de possession au locateur. Le locataire en avait appelé de cette décision de la Direction à la Commission de la location à usage d'habitation.

La Commission avait prévu tenir une audience le 20 octobre 2003 pour entendre l'appel du locataire. Celui-ci s'est présenté à l'audience accompagné d'un représentant de l'Association canadienne pour la santé mentale. Le représentant a demandé à la Commission d'ajourner l'audience au nom du locataire, pour qu'il puisse se trouver un avocat. Le représentant disait que le locataire avait de la difficulté à constituer un avocat et en a expliqué les raisons. Après avoir entendu ces explications, la Commission convenait que le locataire n'avait pu se préparer en vue de l'audience pour des raisons échappant à son contrôle. Le locateur se disait inquiet pour la sécurité des autres locataires et de son personnel si l'audience était reportée. Cependant, la Commission n'a pas jugé ces arguments convaincants. La Commission trouvait qu'il serait injuste d'obliger le locataire à se présenter à l'audience non préparé et sans avocat. Elle a donc accepté d'ajourner l'audience au 28 octobre.

Le 28 octobre, l'avocat du locataire s'est présenté à l'audience pour demander un nouvel ajournement. Il disait que le locataire venait tout juste de retenir ses services. Après avoir rencontré le locataire, il trouvait que ce dernier n'était pas en mesure de constituer un avocat ou de se représenter lui-même. L'avocat disait qu'une évaluation du locataire s'imposait avant l'établissement d'une date d'audience. Le locateur s'est opposé de nouveau à l'ajournement en faisant état des risques pour les autres locataires et son personnel si l'audience était reportée. Là encore, la Commission n'a pas jugé les arguments du locateur convaincants. La Commission jugeait la demande d'ajournement raisonnable étant donné les doutes quant à la capacité du locataire de constituer un avocat. Elle a donc ajourné l'audience au 10 novembre, en précisant toutefois qu'elle n'autoriserait plus de nouvelles demandes d'ajournement.

Le 10 novembre, l'avocat du locataire s'est présenté à l'audience accompagné du frère de ce dernier. Il disait que le locataire ne pouvait se présenter à l'audience parce qu'il était malade et avait demandé à son frère d'être son représentant personnel. L'avocat a informé la Commission que le locataire voulait que son frère témoigne pour lui et en son nom. Il ajoutait que son frère serait appelé à témoigner non seulement au sujet des faits et des questions au meilleur de ses connaissances, mais que ces mêmes faits seraient réputés au meilleur des connaissances du locataire.

L'avocat du locateur s'est opposé à la demande en disant qu'il n'était pas admissible que la preuve du frère soit considérée comme s'il s'agissait de la preuve du locataire. Si le frère était autorisé à témoigner tel que demandé, cela aurait pour effet d'empêcher le locateur de contre-interroger le locataire.

La Commission a déterminé qu'il serait injuste et préjudiciable que le locateur se voie nier le droit de contre-interroger le locataire en permettant à un tiers de faire valoir la preuve du locataire en son nom. La Commission a alors proposé à l'avocat du locataire de permettre à ce dernier de participer à l'audience par téléconférence. L'avocat n'a pas accepté la proposition. Il a proposé à la place que le locataire défende sa position par écrit à la Commission à une date ultérieure. La Commission a répondu qu'elle ne pouvait examiner de déclarations faites après l'audience. Elle disait que les parties devaient s'assurer qu'elles étaient prêtes à défendre leur cause le jour de l'audience.

L'avocat du locataire a alors demandé un ajournement de l'audience parce que le locataire souffrait d'une maladie grave. L'avocat du locateur s'est opposé à la demande, en disant que l'avocat du locataire avait été avisé qu'il n'y aurait plus d'ajournement.

L'avocat du locataire ne possédant pas d'information validant l'incapacité du locataire à se présenter à l'audience pour cause de maladie, la Commission a refusé d'autoriser un nouvel ajournement, faute de raison valable de la part du locataire. La Commission a décidé de poursuivre l'audience. L'avocat du locataire a alors annoncé qu'il refusait de prendre part à la suite du débat et qu'il quittait les lieux. La Commission a averti l'avocat du locataire que l'audience se poursuivrait sans lui et que son client perdrait du même coup son droit de présenter des témoins, de contre-interroger et de se défendre.

L'audience s'est donc poursuivie et la Commission a confirmé la décision de la Direction d'accorder un ordre de reprise de possession au locateur.

Le locataire en a appelé de cette décision devant la Cour d'appel. Pour être admissible, l'appel doit se rapporter exclusivement à une question de compétence ou de droit et une autorisation de faire appel doit être accordée au préalable par un juge de la Cour d'appel.

La Cour d'appel a entendu la requête en autorisation d'appel du locataire et l'a rejetée. Le juge de la Cour d'appel a expliqué les motifs de son refus par écrit. Il disait que les raisons de la décision de la Commission étaient claires et explicites, en plus d'être exemplaires.

Le juge de la Cour d'appel disait que la requête en autorisation d'appel du locataire reposait sur quatre motifs. Un de ces motifs était l'absence de compétence. Le juge précisait que cet argument ne reposait sur aucune preuve ou fondement juridique et que la requête en autorisation d'appel ne pouvait être accordée pour ce motif.

Le juge de la Cour d'appel a indiqué que les autres motifs d'appel étaient liés à des plaintes sur la façon dont la Commission avait exercé son pouvoir discrétionnaire pendant le processus d'audience. Le juge faisait valoir que ces motifs ne soulevaient aucune question de droit ou de compétence. Il ajoutait que la Commission établissait ses propres règles de procédure et qu'elle pouvait procéder comme elle l'entendait, tant qu'elle respectait les règles de justice naturelle.

Le juge de la Cour d'appel a établi qu'aucune règle de justice naturelle n'était en cause dans ce cas ci puisque les plaintes concernaient la façon dont la Commission avait exercé son pouvoir discrétionnaire à l'égard de questions de procédure. Comme aucune véritable question de droit ou de compétence n'était soulevée, la requête en autorisation d'appel a été rejetée.

3. Décisions importantes

Un locateur avait demandé à la Direction de la location à usage d'habitation un ordre de reprise de possession pour non-paiement de loyer ainsi qu'une compensation pour loyer impayé. La Direction avait rejeté sa demande et refusé de lui verser une compensation parce qu'il n'avait pu prouver l'existence d'une convention de location valide. Le locateur en avait appelé de cette décision auprès de la Commission de la location à usage d'habitation.

Avant d'examiner la demande du locateur relativement à l'ordre de reprise de possession, la Commission voulait d'abord savoir s'il existait une convention de location valide. La Commission a précisé que son pouvoir ne se limitait qu'au règlement des litiges découlant de conventions de location valides.

La Commission a constaté que les parties s'étaient entendues sur bien peu de choses pendant l'audience. Elle a ensuite établi les faits suivants :

- les locataires possédaient une maison et avaient pris du retard dans leurs versements hypothécaires;
- l'institution financière ayant consenti l'hypothèque avait commencé à prendre des mesures en vue d'une saisie hypothécaire;
- le locateur avait communiqué avec les locataires au sujet de leurs problèmes financiers et leur avait offert son aide;
- le locateur avait soumis plusieurs formulaires à signer aux locataires, qui en avaient signé quelques-uns et obtenu copie de certains d'entre eux;
- le locateur a ensuite déposé une formule de transfert à l'Office d'enregistrement des titres et des instruments, enregistrant ainsi la maison sous son nom.

Lors de l'audience, le locateur affirmait que ses documents « parlaient d'eux-mêmes ». Il disait que les locataires avaient signé un transfert de biens-fonds, une offre d'achat, une convention d'option et une convention de location. Le locateur ajoutait que les locateurs n'avaient pas respecté la convention d'option qu'ils avaient signée et qu'ils avaient aussi pris du retard dans le paiement de leur loyer, ce qui l'avait incité à mettre fin à la convention de location pour non-paiement de loyer.

Les locataires disaient qu'ils croyaient que le locateur leur avait consenti un prêt afin de les aider à éviter la saisie hypothécaire, sans avoir réalisé qu'ils renonçaient ainsi à leur droit de propriété au profit du locateur. Ils ajoutaient qu'ils n'auraient jamais signé la formule de transfert de biens-fonds si le locateur leur avait expliqué de quoi il s'agissait. Les locataires affirmaient qu'ils n'avaient pas eu la possibilité d'examiner les documents qu'ils avaient signés. Ils faisaient remarquer que la personne qui avait agi supposément comme témoin quand ils avaient signé le transfert de biens-fonds n'avait en fait pas assisté à la signature du document. Les locataires faisaient aussi état d'incompatibilités entre les montants inscrits dans l'offre d'achat et ceux figurant dans le transfert de biens-fonds.

Les locataires disaient qu'ils n'avaient pas obtenu copie de la convention de location avant la tenue de l'audience de la Direction. Leur avocat mentionnait aussi que lors de la signature de la convention de location, le locateur n'était pas le propriétaire inscrit de l'habitation.

La Commission trouvait que les renseignements obtenus pendant l'audience mettaient en doute l'existence d'une convention de location liant les parties. La Commission disait qu'il revenait au locateur de prouver, selon toutes probabilités, qu'il y avait bel et bien une convention de location, ce qu'il n'avait pas fait.

La Commission a établi qu'il n'y avait pas de convention de location valide. Pour cette raison, elle considérait qu'elle n'avait pas le pouvoir de se prononcer sur la demande d'obtention d'un ordre de reprise de possession et de compensation déposée par le locateur.

Le locateur en a appelé de la décision de la Commission devant la Cour d'appel. Cependant, il ne s'est pas présenté à la première audience de la Cour, ce qui fait que sa requête en autorisation d'appel a été rejetée.